

Künzelsau

# Kapitalanlage in Bestlage: Modernisiertes Wohn- & Geschäftshaus mit guter Vermietbarkeit

Número de propiedad: 25256237-2



PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 243 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 478 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

## De un vistazo

Número de propiedad	25256237-2
Superficie habitable	ca. 243 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	14
Baños	3
Año de construcción	1929
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	Bajo petición
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 151 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	85.97 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	29.04.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1929

Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



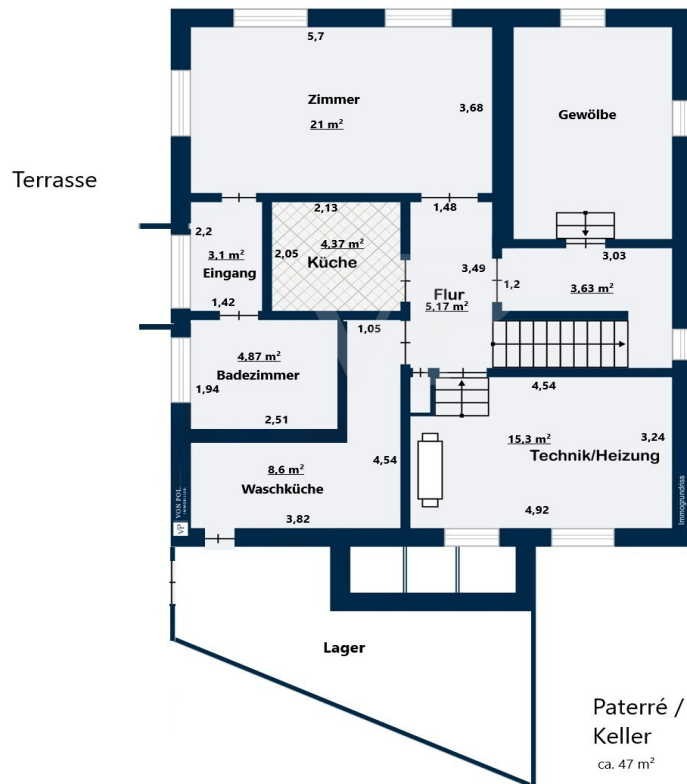
Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

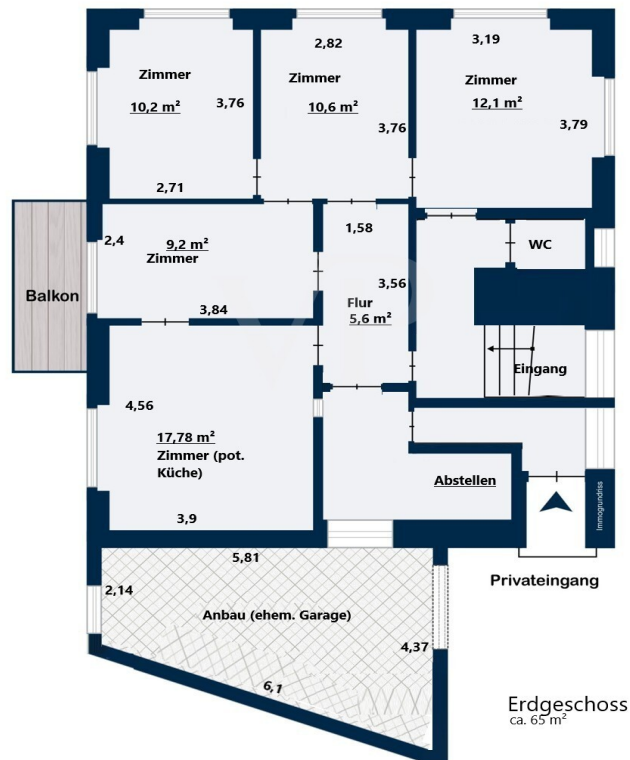
## La propiedad



Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau

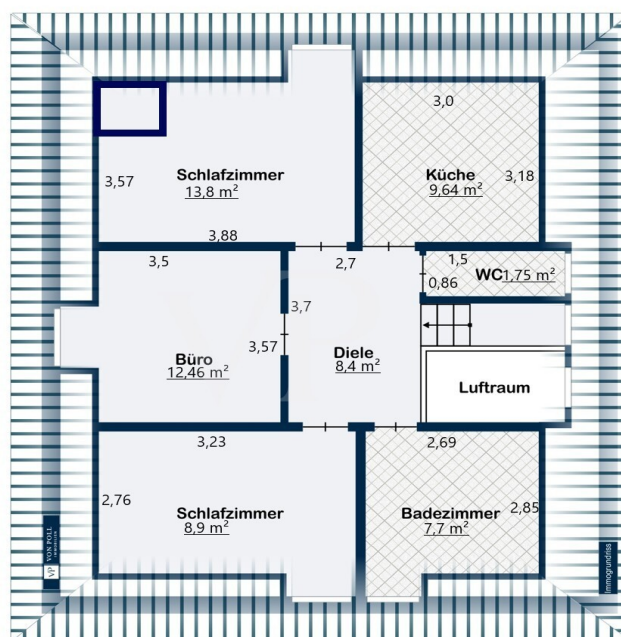
## Planos de planta







Obergeschoss  
ca. 87 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss  
ca. 44 m<sup>2</sup>

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau**

## Una primera impresión

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus, ursprünglich im Jahr 1929 erbaut, präsentiert sich auf einem ca. 478 m<sup>2</sup> großen Grundstück als attraktive Kapitalanlage oder zur flexiblen Eigennutzung.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert und verbindet den Charme eines klassischen Bestandsgebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Insgesamt stehen potenziell rund 243 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung, verteilt auf Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Drei separate Hauszugänge eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von der klassischen Vermietung über die Kombination von Wohnen und Arbeiten bis hin zur Aufteilung in mehrere eigenständige Einheiten.

Das Untergeschoss umfasst ca. 47 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe. Derzeit stehen hier mehrere Räumlichkeiten, eine Küche, ein Badezimmer sowie zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung. Der vorhandene Gewölbekeller verleiht dieser Ebene einen besonderen Charakter und bietet zusätzlichen Stauraum. Durch die vorhandene Aufteilung kann das Untergeschoss unter anderem als separates 1-Zimmer-Apartment oder als Bürofläche genutzt werden.

Im Erdgeschoss stehen ca. 65 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die sowohl gewerblich als auch zu wohnlichen Zwecken genutzt werden können. Über einen eigenen Zugang erschließen sich insgesamt fünf Zimmer, ein separates WC sowie weitere Nutzflächen, die individuell gestaltet werden können. Mit überschaubaren Renovierungsarbeiten lässt sich hier eine vollwertige Wohneinheit schaffen, wodurch sich zusätzliche Vermietungs- oder Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Das Obergeschoss beherbergt eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer attraktiven Raumaufteilung. Ein helles Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt dieser Ebene, ergänzt durch ein Schlafzimmer, ein Büro sowie ein Badezimmer. Ein weiterer Raum ist bereits für die Nutzung als Küche vorgesehen, die entsprechenden Anschlüsse sind vorhanden. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung, was den Wohnkomfort weiter erhöht.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup>. Diese Einheit verfügt über eine kleine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Büro, ein Badezimmer sowie ein separates WC und eignet sich ideal als kompakte Mietwohnung oder zur

**Eigennutzung.**

Die durchdachte Aufteilung schafft auch auf dieser Ebene ein angenehmes Wohngefühl.

Alle Einheiten sind derzeit frei und somit sofort vermietbar oder individuell nutzbar. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Waschmaschinenanschluss, was eine komfortable und unabhängige Nutzung ermöglicht.

Die Immobilie wurde umfangreich modernisiert: 2017 erfolgte der Innenausbau von Ober- und Dachgeschoss sowie die Erneuerung des Dachs inklusive Gaupen.

Bereits 2015 wurde die Fassade überarbeitet. Im Jahr 2012 wurden die Bäder und WCs in Ober- und Dachgeschoss modernisiert, die Leitungen für Strom sowie Heizung/Wasser erneuert, Glasfaserleerrohre verlegt und eine neue Gastherme installiert.

Ergänzend dazu wurden 2010 moderne Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung eingebaut.

Insgesamt bietet dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus eine seltene Kombination aus historischem Charme, solider Modernisierung und hoher Flexibilität in der Nutzung.

Ob als renditestarke Kapitalanlage mit mehreren vermietbaren Einheiten, als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie eröffnet vielfältige Perspektiven und überzeugt durch ihre großzügigen Flächen, die gute Raumaufteilung sowie die bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen.

**Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau**

## **Detalles de los servicios**

**Zusammengefasst hier die Details in der Einzelbeschreibung:**

- Wohn- & Geschäftshaus
- Ursprungsbaujahr 1929
- Grundstückfläche ca. 478 m<sup>2</sup>
- Potenzielle Wohnfläche ca. 243 m<sup>2</sup>
- Untergeschoss ca. 47 m<sup>2</sup> (pot. 1-Zi.) Mischnutzung möglich (Wohnen & Gewerbe)
- Erdgeschoss ca. 65 m<sup>2</sup> (pot. 5-Zi.) Mischnutzung möglich (Wohnen & Gewerbe)
- Obergeschoss ca. 87 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung
- Dachgeschoss ca. 44 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung
- Laufend modernisiert (siehe Auflistung unten)
- Alle Etagen frei / vermietbar
- Deckenhöhe ca. 2,60m - 2,70m
- Attraktive Raumaufteilung
- Vielseitig nutzbar
- Alle Wohneinheiten verfügen eigenen Waschmaschinenanschluss
- Gewölbekeller
- Drei Hauszugänge
- Separate PKW-Stellplätze

**Modernisierungen:**

- 2017 Obergeschoss & Dachgeschoss Innenausbau
- 2017 Dach
- 2017 (Dach-) Gaupen
- 2015 Fassade
- 2012 Bäder & WCs (OG & DG)
- 2012 Leitungen (Strom & Heizung/Wasser)
- 2012 Glasfaserleerrohre
- 2012 Heizung Gastherme
- 2010 Kunststofffenster 3-fach

**Dies sind nur einige Einzelheiten dieses sehr gepflegten Einfamilienhauses.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.**

**Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.**

**Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau**

## **Todo sobre la ubicación**

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage, an einer Hauptverkehrsader in Künzelsau.

Die attraktive und zentrale Lage sprechen für einen TOP Standort der Immobilie.

Ideale Voraussetzungen für das Erreichen der umliegenden süddeutschen Metropolen bietet die Nähe zu Schwäbisch Hall, Heilbronn, Würzburg, Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt, welche über die umliegende Autobahn A6 zu erreichen sind. Das reizvolle Städtchen Künzelsau bietet mit seinen zahlreichen Sehenswürdigkeiten und Freizeitangeboten einen attraktiven Standort zum Wohnen und Wohlfühlen.

Die Kreisstadt Künzelsau erstreckt sich über die idyllisch gelegene Hohenloher Ebene und befindet sich im Hohenlohekreis im fränkischen Baden-Württemberg. Die Stadt Künzelsau zählt ca. 21.500 Einwohner, umfasst ca. 75,17 km<sup>2</sup> und gliedert sich in die Kernstadt und 10 Ortsteile und dem Würth Museum, Carmen - Würth - Forum und ist eine Hochschulstadt mit 1500 Studienplätzen.

Neben dem Wartbergturm, dem Alten Rathaus, der Johanneskirche und dem Schloss Bartenau laden Rad- und Wanderwege zu sportlichen Aktivitäten und genussvollen Spaziergängen ein. Auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie der Besuch des Kocher - Flussfreibads, der gemütlichen Altstadt, des Waldlehrpfads und zahlreicher Spielplätze werden geboten. Künzelsau punktet ebenfalls mit kulturellen Highlights wie dem Würth Museum, der Kunstgalerie oder dem Stadtmuseum. Örtliche Vereine bieten ebenfalls verschiedene Angebote und Veranstaltungen. Die Stadt verfügt zudem über zahlreiche Schulen, Kindergärten und einer Außenstelle der Hochschule Heilbronn.

Künzelsau bietet darüber hinaus verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Banken/ Post. Auch die schnell erreichbaren Städte Schwäbisch Hall, Heilbronn und Crailsheim laden zum Einkaufsbummel, Familienausflügen oder sportlichen Aktivitäten ein. Durch zahlreiche ortsansässige Firmen und Weltmarktführer in und um Künzelsau gelegen, wird ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit sehr guter Arbeitsmarktlage geboten. Besondere Bildungschancen gewährleistet für Ihren Nachwuchs die, freie Schule Anne - Sophie von der Kita bis hin zum Abitur.

Das mitten in der Natur gelegene Wohnhaus befindet sich in Künzelsau Gaisbach.

Die Immobilie befindet sich innerhalb der Stadt in absolut zentraler Lage und Sie erreichen nach nur wenigen Metern folgende Einrichtungen bequem zu Fuß: Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten und Grundschule, einen öffentlichen Sportplatz und das bekannte Würth

**Museum. Eine Toplage mit schnellen Verbindungen zu den wichtigsten Punkten und dies sogar zu Fuß.**

**Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau**

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número de propiedad: 25256237-2 - 74653 Künzelsau**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Christopher Borstelmann**

---

**Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall**

**Tel.: +49 791 - 95 61 68 90**

**E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**